



高职高专物业管理系列教材

WuYe KuaiJi

物业会计

陈雪飞 主编

物业管理业作为一个新兴的第三产业，在我国发展迅猛。行业发展的需要决定了物业服务企业必须不断提高自身的管理水平，要求拥有统一、规范的物业会计核算体系。随着新《企业会计准则》和《物权法》的实施，物业服务企业的会计核算方法面临许多新问题。为此，我们精心编写了这本《物业会计》，以满足当下物业服务企业会计核算和作为高职教育重要内容之一的物业管理人才培养的需要。



华东师范大学出版社

高 职 高 专 物 业 管 理 系 列 教 材

物业会计

主编 陈雪飞

华东师范大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业会计/陈雪飞主编. —上海:华东师范大学出版社, 2008

(高职高专物业管理系列教材)

ISBN 978-7-5617-5973-8

I. 物… II. 陈… III. 物业管理—会计—高等学校:技术学校—教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 045340 号

高职高专物业管理系列教材

物业会计

主 编 陈雪飞
策划组稿 李 艺
审读编辑 邢 静
装帧设计 黄惠敏

出版发行 华东师范大学出版社
社 址 上海市中山北路 3663 号 邮编 200062
电话总机 021-62450163 转各部门 行政传真 021-62572105
客服电话 021-62865537(兼传真)
门市(邮购)电话 021-62869887
门市地址 上海市中山北路 3663 号华东师范大学校内先锋路口
网 址 www.ecnupress.com.cn

印 刷 者 上海市印刷三厂
开 本 787×1092 16 开
印 张 19.5
字 数 400 千字
版 次 2008 年 6 月第 1 版
印 次 2008 年 6 月第 1 次
印 数 4100
书 号 ISBN 978-7-5617-5973-8/F·152
定 价 35.00 元

出 版 人 朱杰人

(如发现本版图书有印订质量问题,请寄回本社客服中心调换或电话 021-62865537 联系)

前 言

物业管理业作为一个新兴的第三产业,在我国发展迅猛。行业发展的需要决定了物业服务企业必须不断提高自身的管理水平,要求它们拥有统一、规范的物业会计核算体系。随着新《企业会计准则》和《物权法》的实施,物业服务企业的会计核算显现出许多新问题。为此,我们精心编写了这本《物业会计》,以满足物业服务企业会计核算和高职教育物业管理人才培养的需要。

本教材严格按照教育部高职高专规划教材的编写原则和高职教育教学特点编写。在编写过程中,我们走访了许多物业服务企业,收集了大量的物业服务企业会计实践中的第一手资料,参考了新《企业会计准则》和《物权法》,力求使教材反映物业服务企业会计的新理论、新技术和新方法。在编写过程中,针对高职高专学生的特点,在注重理论阐述的同时,注重可操作性和实用性。

本教材由陈雪飞担任主编,负责制定编写纲要,修改、总纂和定稿。全书共十三章,其中第一章、第二章、第六章、第七章、第九章、第十二章、第十三章由陈雪飞编写,第三章、第五章、第八章、第十一章由褚小因编写,第四章、第十章由袁媛编写。

本教材编写过程中参考了有关的资料、教材及有关专家、学者的论著,得到了许多物业服务企业员工的支持与帮助,在此一并表示衷心的感谢!

物业会计是一门新兴学科,加之编者水平有限,书中难免存在不够完善或不妥之处,恳请广大读者批评指正。

编 者

2008年3月

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 会计概述	(1)
第二节 会计核算的基本前提和基础	(2)
第三节 会计信息质量要求	(4)
第四节 会计对象与会计要素	(7)
第五节 会计计量	(12)
第二章 会计核算方法	(14)
第一节 会计核算的基本方法	(14)
第二节 会计科目与会计账户	(16)
第三节 借贷记账法	(20)
第四节 会计循环	(28)
第五节 财产清查	(35)
练习题	(40)
第三章 货币资金	(43)
第一节 库存现金	(43)
第二节 银行存款	(47)
第三节 其他货币资金	(57)
练习题	(60)
第四章 应收及预付款项	(62)
第一节 应收票据	(62)
第二节 应收账款	(67)
第三节 预付账款	(71)
第四节 其他应收款	(72)
第五节 应收款项减值	(73)
练习题	(76)

第五章 存货	(78)
第一节 存货概述	(78)
第二节 按实际成本计价的原材料收发核算	(84)
第三节 按计划成本计价的原材料收发核算	(88)
第四节 库存商品	(94)
第五节 周转材料	(94)
第六节 存货的期末计价	(97)
第七节 存货清查	(100)
练习题	(102)
第六章 金融资产	(106)
第一节 金融资产概述	(106)
第二节 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(106)
第三节 持有至到期投资	(111)
第四节 可供出售金融资产	(117)
练习题	(121)
第七章 长期股权投资	(123)
第一节 长期股权投资概述	(123)
第二节 长期股权投资的初始计量	(125)
第三节 长期股权投资的后续计量	(128)
练习题	(139)
第八章 固定资产、无形资产和其他资产	(141)
第一节 固定资产概述	(141)
第二节 固定资产的初始计量	(144)
第三节 固定资产的后续计量	(151)
第四节 固定资产的处置	(160)
第五节 无形资产	(164)
第六节 其他资产	(175)
练习题	(175)

第九章 投资性房地产	(177)
第一节 投资性房地产概述	(177)
第二节 投资性房地产的确认和初始计量	(179)
第三节 投资性房地产的后续计量	(182)
第四节 投资性房地产的转换	(185)
第五节 投资性房地产的处置	(188)
练习题	(189)
第十章 负债	(191)
第一节 流动负债	(191)
第二节 非流动负债	(213)
练习题	(225)
第十一章 所有者权益	(229)
第一节 所有者权益概述	(229)
第二节 实收资本	(230)
第三节 资本公积	(234)
第四节 盈余公积	(239)
第五节 未分配利润	(241)
练习题	(242)
第十二章 收入、费用和利润	(244)
第一节 营业收入	(244)
第二节 营业成本、营业税金及附加	(250)
第三节 期间费用	(257)
第四节 利润	(258)
第五节 利润分配	(266)
练习题	(268)
第十三章 财务会计报告	(271)
第一节 财务会计报告概述	(271)

第二节	资产负债表	(273)
第三节	利润表	(281)
第四节	现金流量表	(284)
第五节	所有者权益变动表	(292)
第六节	附注	(297)
练习题		(299)

主要参考资料	(301)
--------------	-------

第一章 总 论

第一节 会 计 概 述

一、会计的概念

会计是社会生产力和生产关系发展到一定阶段的产物,是基于管理经济活动的客观需要而产生,并随着生产力和管理科学的发展而发展的。会计最初表现为人类对经济活动的计量与记录行为。如,我国在原始社会末期的“结绳记事”、“刻石计数”等计量、记录的方法,就是我国会计的萌芽。最初的会计只是生产职能的附带部分。随着社会经济的不断发展、生产力的不断提高、剩余产品的大量出现,会计逐步从生产经营过程的附带职能中独立出来,成为一个独立的职能。会计是一个从简单到复杂、从低级到高级的不断发展的过程,会计的核算内容、核算方法由此得到了巨大的发展,逐步由简单的计量与记录行为,发展成为以货币单位综合反映和监督经济活动过程的一种经济管理活动。

现在,会计是以货币为主要计量单位,以提高经济效益为主要目标,运用专门方法对企事业单位和其他组织的经济活动进行全面、综合、连续、系统的核算和监督,提供会计信息,并随着社会经济的日益发展,逐步开展预测、决策、控制和分析的一种经济管理活动。

物业会计,就是对物业服务企业的维修、管理、服务和其他业务活动的全过程进行全面、综合、连续、系统核算和监督的一种经济管理工作。

二、会计的职能

会计的职能是指会计本身在经济管理中具有的功能。会计的基本职能是核算和监督。随着经济的不断发展,它还不断开拓新的领域,包括预测、决策、控制和分析等。

(一) 会计的核算职能

核算职能也叫反映职能,是指会计通过确认、计量、记录和报告,从数量上反映特定主体已经发生或完成的经济活动,为经营管理提供所需的信息。

核算职能是会计最基本的职能,包括记账、算账和报账。

(1) 记账就是运用一定的记账方法把一个特定主体发生的所有经济业务在账簿上记录下来。

(2) 算账是在记账的基础上,计算反映特定主体的经营活动和成果。

(3) 报账是在记账和算账的基础上,将特定主体的财务状况、经营成果和现金流量情况,通过编制财务会计报告的形式向有关部门和利害关系各方进行报告。

(二) 会计的监督职能

监督职能是指会计人员在进行会计核算的过程中对经济活动的合法性、真实性、准确性、完整性进行审查。

(1) 合法性是指会计确认经济业务或生成会计资料的程序必须符合会计法律、法规和其他相关法律、法规的规定。

(2) 真实性是指会计计量、记录的经济业务必须是实际发生或按规定生成的会计资料,避免会计资料因人为因素而失真。

(3) 准确性是指生产经营过程中产生的各种会计资料所记录的会计数据之间应当相互吻合。

(4) 完整性是指在会计核算过程中形成和提供的各种会计资料应当齐全。

会计的核算职能和监督职能是相辅相成、不可分割的。会计核算会计是会计监督的基础,没有会计核算提供的会计资料,会计监督就失去了依据。会计监督是会计核算质量的保证,没有会计监督,就无法保证会计核算资料的真实性、完整性。

三、会计的目标

会计目标是指会计工作要达到的目的,体现了会计信息的使用者对现代会计的要求。会计目标所要解决的问题是向谁提供信息和提供什么样的信息。在我国,《企业会计准则》规定:企业应当编制财务会计报告。财务会计报告的目标是向财务会计报告使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息,反映企业管理层受托责任履行情况,有助于财务会计报告使用者作出经济决策。

财务会计报告使用者包括投资者、债权人、政府及其有关部门和社会公众等。

第二节 会计核算的基本前提和基础

一、会计核算的基本前提

会计核算的基本前提也称会计假设,是指为了保证会计工作正常进行和会计信息的质

量,对会计核算的范围、内容、基本程序和方法所作的限定,是进行会计核算的前提条件。我国《企业会计准则》中规定了我国会计核算的四个基本前提:会计主体、持续经营、会计分期、货币计量。

(一) 会计主体

会计主体又称会计实体、会计个体,是指会计信息所反映的特定单位或者组织。它明确了会计工作的空间范围。

在会计主体前提下,物业服务企业作为一个会计主体,其会计核算应以其发生的各项业务为对象,记录和反映物业服务企业本身的各项经营活动,而不能核算、反映企业投资者或者其他经济主体的经济活动。

会计主体不同于法律主体。一般来说,法律主体必然是会计主体,但会计主体不一定是法律主体。法律主体是指在政府部门注册登记、有独立的财产、能够承担民事责任的法律实体,它强调企业与各方面的经济法律关系。会计主体则是按照正确处理所有者与企业的关系,以及正确处理企业内部关系的要求而设立的。尽管所有经营法人都是会计主体,但有些会计主体不一定是法人。

(二) 持续经营

持续经营是指在可以预见的将来,企业将会按照当前的规模和状态继续经营下去,不会停业,也不会大规模削减业务。它明确了会计工作的时间范围。

在持续经营前提下,会计核算应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提。例如,物业服务企业的固定资产可以在一个较长的时期内发挥作用,如果可以判断该物业服务企业会持续经营,就可以对资产按照历史成本计价和计提折旧、费用能够定期进行分配、负债能够按期偿还,否则正常的核算就无法进行下去。

(三) 会计分期

会计分期又称会计期间,是指将会计主体持续不断的经营过程划分为一个个连续的、长短相同的期间,以便分期结算账目和编制财务会计报告。它是对会计工作时间范围的具体划分。

我国会计期间分为年度、半年度、季度和月度。年度、半年度、季度和月度均按公历起讫日期确定。半年度、季度和月度均称为会计中期。

(四) 货币计量

货币计量是指会计主体在会计核算过程中采用货币作为主要计量单位,计量、记录和报告会计主体的生产经营活动。

我国企业的会计核算以人民币为记账本位币。业务收支以人民币以外的货币为主的企业,可以选定其中一种货币作为记账本位币,但是编报的财务会计报告应当折算为人民币。在境外设立的中国企业向国内报送的财务会计报告,应当折算为人民币。

二、会计核算的基础

会计核算的基础是权责发生制。企业应当以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

权责发生制又称应收应付制或应计制。凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用,不论款项是否收付,都应当作为当期的收入和费用;凡是不属于当期的收入和费用,即使款项已在当期收付,也不应当作为当期的收入和费用。

有时,企业发生的货币收支业务与交易或事项本身在时间上并不完全一致。例如,款项已经收到,但销售并未实现;或者款项已经支付,但并不是为本期生产经营活动而发生的。为了明确会计核算的确认基础,更真实地反映特定会计期间的财务状况和经营成果,就要求企业在会计核算过程中应当以权责发生制为基础。

收付实现制是与权责发生制相对应的一种确认基础,又称现金收付制或现金制。它以收到或支付现金作为确认收入和费用的依据。目前,我国的行政单位采用收付实现制,事业单位除经营业务采用权责发生制外,其他业务也采用收付实现制。

第三节 会计信息质量要求

会计信息质量要求是企业进行会计核算的指导思想和衡量会计工作成败的标准。由于会计信息代表的是一定的经济利益关系,并且因会计信息公开披露,还会直接或间接造成一定的影响。因此,企业为了向财务会计报告使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息,必然对会计信息提出一系列质量要求。会计信息质量要求主要包括以下几个方面。

一、客观性

客观性要求物业服务企业应当以实际发生的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告,如实反映符合确认和计量要求的各项会计要素及其他相关信息,保证会计信息真实可靠、内容完整。

客观性包括真实性和可靠性两方面的意义。真实性要求会计反映的各项经济活动是真实、客观存在的,并且核算的结果与企业实际的财务状况和经营成果相一致;可靠性要求对于经济业务的记录和报告做到不偏不倚,以客观的事实为依据,不受会计人员主观意志的左右,避免错误并减少偏差。

二、相关性

相关性要求物业服务企业提供的会计信息应当与财务会计报告使用者的经济决策需要相关,有助于财务会计报告使用者对企业过去、现在或者未来的情况作出评价或者预测。

会计信息的有用程度一方面取决于会计信息本身是否真实可靠,另一方面取决于会计信息与会计信息使用者特定的决策是否相关。相关的会计信息有助于会计信息使用者评价过去的决策,证实或修正某些预测,从而具有反馈价值;也有助于会计信息使用者预测未来,把握可能的结果,改善当前的决策,从而具有预测价值。在会计工作中坚持相关性原则,就要求在收集、加工、处理和提供会计信息的过程中,充分考虑会计信息使用者的信息需求。

三、明晰性

明晰性要求物业服务企业提供的会计信息应当清晰明了,便于财务会计报告使用者理解和使用。

提供会计信息的目的在于使用,要使用会计信息首先必须了解会计信息的内涵,弄懂会计信息的内容,这就要求会计核算和财务会计报告必须清晰明了,使具备一定知识而且也愿意花费一定时间与精力分析会计信息的使用者能够了解企业的财务状况、经营成果和现金流量情况。在会计核算工作中坚持明晰性要求,也就是要求会计记录应当准确、清晰,填制会计凭证、登记会计账簿必须做到依据合法、账户对应关系清楚、文字摘要完整;在编制财务会计报告时,必须做到项目勾稽关系清楚、项目完整、数字准确。

四、可比性

可比性要求物业服务企业提供的会计信息应当具有可比性。

同一企业不同时期发生的相同或者相似的交易或者事项,应当采用一致的会计政策,不得随意变更。确需变更的,应当在附注中说明。

不同企业发生的相同或者相似的交易或者事项,应当采用规定的会计政策,确保会计信息口径一致、相互可比。

坚持可比性要求并不意味着企业的会计处理方法在任何情况下都不允许变更。如果实际情况发生变化,原有的会计处理方法明显不再适合实际情况,可以在遵循会计准则、符合会计制度的前提下,改变具体的会计处理方法;但应当将变更的内容、变更的原因及其对企业财务状况和经营成果的影响,在财务会计报告中予以说明。

五、实质重于形式

实质重于形式要求物业服务企业应当按照交易或者事项的经济实质进行会计确认、计量和报告,不应仅以交易或者事项的法律形式为依据。

在实际工作中,交易或事项的外在法律形式并不总能完全反映其实质内容。所以,会计信息要想反映其所拟反映的交易或事项,就必须根据交易或事项的实质和经济现实,而不能仅仅根据它们的法律形式进行核算。

例如,以融资租赁方式租入的资产,虽然从法律形式来讲承租企业并不拥有其所有权,但是由于租赁合同中规定的租赁期相当长,接近于该资产的使用寿命。租赁期结束时,承租企业有优先购买该资产的选择权。在租赁期内,承租企业有权支配该资产并从中受益,从其经济实质来看,企业能够控制其创造的未来经济利益,所以,会计核算上应将以融资租赁方式租入的资产视为承租企业的资产。

六、重要性

重要性要求物业服务企业提供的会计信息应当反映与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的所有重要交易或者事项。

在会计核算过程中对交易或事项应当区别其重要程度,采用不同的核算方式。对资产、负债、损益等有较大影响,并进而影响财务会计报告使用者据以作出合理判断的重要会计事项,必须按照规定的会计方法和程序进行处理,并在财务会计报告中充分、准确地予以披露;对于次要的会计事项,在不影响会计信息真实性和不至于误导财务会计报告使用者作出正确判断的前提下,可适当简化处理。

七、谨慎性

谨慎性要求物业服务企业对交易或者事项进行会计确认、计量和报告应当保持应有的谨慎,不应高估资产或者收益、低估负债或者费用。

企业的经营活动充满着风险和不确定性。在会计核算工作中坚持谨慎性,要求企业在面临不确定因素的情况下作出职业判断时,应当保持必要的谨慎,充分估计到各种风险和

损失,既不高估资产或收益,也不低估负债或费用。例如,要求企业定期或者至少于每年年度终了时对可能发生的各项资产损失计提资产减值准备、固定资产折旧采用加速折旧方法等。

需要注意的是,要防止滥用或歪曲使用谨慎性要求来设置秘密准备、过分提取准备、故意压低资产或收益、故意抬高负债或费用。

八、及时性

及时性要求物业服务企业对于已经发生的交易或者事项,应当及时进行会计确认、计量和报告,不得提前或者延后。

会计信息的价值会随着时间的流逝而逐步减低,要求会计核算必须及时进行,以便会计信息使用者及时地使用。市场经济风云变幻,会计信息使用者对会计信息的及时性要求越来越高。在会计核算中坚持及时性要求:一要及时收集会计信息;二要及时对所收集的会计信息进行加工和处理;三要及时将会计信息传递给会计信息使用者以便供其决策之用。

第四节 会计对象与会计要素

一、会计对象

会计对象是指会计所要核算和监督的内容。前已述及,会计需要以货币为主要计量单位,对一定主体的经济活动进行核算与监督。也就是说,会计所要核算和监督的只是能用货币表现的那些经济活动内容。企业的经济活动内容虽各有不同,但它们所有的财产物资都是以货币形式表现出来的,这些财产物资的货币表现以及货币本身称为资金。资金在生产经营和收支活动中不断地发生变化,构成了资金运动。因此,概括地说,会计的对象就是资金运动及其所反映的经济活动。

二、会计要素

会计对象的内容繁多,涉及面广。为了便于会计核算,必须对其作进一步的分类,这样做不仅有利于对不同经济类别进行确认和计量、记录和报告,而且还可以为建立会计科目和设计会计报表提供依据。这种分类出的类别,在会计上称为会计要素。概括地说,所谓

会计要素,就是对会计对象按其经济特征所作的进一步分类,是会计对象的基本组成部分。

企业的会计要素分为资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等六项。资产、负债和所有者权益反映了企业在一定时点上(月末、季末、半年末、年末)的资金运动静态表现。收入、费用和利润反映了企业在一定期间(月度、季度、半年度、年度)的资金运动动态表现。

(一) 资产

1. 资产的定义

资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。资产具有以下基本特征:

(1) 资产是由于过去的交易或者事项所形成的。过去的交易或者事项包括购买、生产、建造行为或其他交易或者事项。预期在未来发生的交易或者事项不形成资产。

(2) 资产是企业拥有或者控制的。拥有或者控制,是指企业享有某项资源的所有权,或者虽然不享有某项资源的所有权,但该资源能被企业所控制(如融资租入的固定资产)。

(3) 资产预期会给企业带来经济利益。预期会给企业带来经济利益是指直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。如果预期不能带来经济利益,就不能确认为企业的资产。

2. 资产的确认条件

将一项资源确认为资产,首先应符合资产的定义,同时还需满足以下两个条件:

(1) 与该资源有关的经济利益很可能流入企业。

(2) 该资源的成本或者价值能够可靠地计量。

3. 资产的分类

在资产负债表中资产分为流动资产和非流动资产。

(1) 资产满足下列条件之一的,应当归类为流动资产:

① 预计在一个正常营业周期中变现、出售或耗用。

② 主要为交易目的而持有。

③ 预计在资产负债表日起1年内(含1年,下同)变现。

④ 自资产负债表日起1年内,交换其他资产或清偿负债的能力不受限制的现金或现金等价物。

流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、应收利息、应收股利、其他应收款、存货等。

(2) 流动资产以外的资产应当归类为非流动资产,主要包括可供出售金融资产、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉、递延所得税资产等。

(二) 负债

1. 负债的定义

负债是指企业过去的交易或者事项形成的、预期会导致经济利益流出企业的现时义务。

负债具有以下基本特征：

(1) 负债是由于过去的交易或事项所形成的。也就是说，企业预期在将来要发生的交易或事项可能产生的债务，不能作为会计上的负债处理。

(2) 负债的清偿会导致经济利益流出企业。偿债的形式可以是货币资金，也可以是非货币资金或提供劳务等形式。无论形式如何，最终都会导致经济利益流出企业。

(3) 负债是企业承担的现时义务。现时义务是指企业已经承担的义务，未来发生的交易或事项将会形成的义务，不是现时义务，不应当确认为负债。

2. 负债的确认条件

将一项现时义务确认为负债，首先应符合负债的定义，同时还需满足以下两个条件：

(1) 与该义务有关的经济利益很可能流出企业。

(2) 未来流出的经济利益的金额能够可靠地计量。

3. 负债的分类

在资产负债表中负债分为流动负债和非流动负债。

(1) 负债满足下列条件之一的，应当归类为流动负债：

① 预计在一个正常营业周期中清偿。

② 主要为交易目的而持有。

③ 自资产负债表日起1年内到期应予以清偿。

④ 企业无权自主地将清偿推迟至资产负债表日后1年以上。

流动负债主要包括短期借款、交易性金融负债、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款等。

(2) 流动负债以外的负债应当归类为非流动负债，主要包括长期借款、应付债券、长期应付款、预计负债、递延所得税负债等。

(三) 所有者权益

1. 所有者权益的定义

所有者权益是指企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余权益。公司的所有者权益又称为股东权益。所有者权益具有以下基本特征：

(1) 除非发生减资、清算，企业不需要偿还所有者权益。

(2) 企业清算时，只有在清偿所有的负债后，所有者权益才返还给所有者。

(3) 所有者凭借所有者权益能够参与利润的分配。